TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

REIT SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 13.349.677/0001-81

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

PLATEA 19 INCORPORADORA S.A.

Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2026.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA REIT SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PLATEA 19 INCORPORADORA S.A.

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

REIT SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 152, sala 301, Ipanema, CEP 22.410-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Emissora");

RESOLVE firmar o *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 16ª (Décima Sexta) Emissão em Série Única de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Platea 19 Incorporadora S.A."* ("Termo de Securitização"), de acordo com a Resolução CVM nº 60, de 23 de Dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60") e a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430"), conforme os termos e condições a seguir descritos:

SEÇÃO II – REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

(i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(ii) qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iii) o preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

(iv) referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(v) quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de Dia Útil ou Dias Úteis, entende-se que o prazo é contado em dias corridos, sendo certo que se entende por "Dia Útil" todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, ou, ainda, com relação às obrigações pecuniárias liquidadas por meio da B3, dia em que não haja expediente na B3;

(vi) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento", "presente instrumento", "conforme previsto neste instrumento" e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

(vii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a "Capítulo", "Cláusula", "subcláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;

(viii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas da Cláusula;

(ix) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(x) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

(xi) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

(xii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xiii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xiv) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;

(xv) as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos demais documentos envolvidos na Operação (adiante definida), quais sejam: **(i)** o Termo de Emissão (adiante definido); **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI (adiante definida); e **(iii)** os Contratos de Garantia (adiante definidos); **(iv)** os boletins de subscrição dos CRI (adiante definidos); **(v)** os boletins de subscrição das Notas Comerciais (adiante definidas); **(vii)** este Termo de Securitização; e **(viii)** quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro (em conjunto, "Documentos da Operação"); e

(xvi) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Termo de Emissão.

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária da Emissora. A presente 16ª (décima sexta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários em série única da Emissora, nos termos deste Termo de Securitização, que terão como lastro os Créditos Imobiliários (termo adiante definido) ("Emissão" e "CRI" respectivamente) representados integralmente pela cédula de crédito imobiliário ("CCI") a ser emitida pela Securitizadora nos termos da *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"*, a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora da CCI, pela Instituição Custodiante (adiante definida), na qualidade de instituição custodiante, e pela Devedora (conforme adiante definida), na qualidade de interveniente anuente ("Escritura de Emissão de CCI") foram devidamente aprovadas em deliberação tomada na ata de reunião

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

de diretoria da Emissora realizada em 07 de agosto de 2026, a ser registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro.

1.2. Atos Societários Devedora e Garantidores: A emissão das Notas Comerciais e a outorga das Garantias foram devidamente aprovadas: **(i)** pela Devedora (adiante definida) em assembleia geral extraordinária, realizada em 17 de agosto de 2026, para aprovar a emissão das Notas Comerciais, a celebração da Escritura de Emissão de CCI, na qualidade de interveniente anuente, a constituição da CF e da AFI, bem como a anuência à AFP; **(ii)** pela 108 Incorporações (adiante definida) em reunião de sócios, realizada em 17 de agosto de 2026, para aprovar a outorga do Aval e a constituição da AFP; **(iii)** pela MAMV Incorporadora (adiante definida) em reunião de sócios, realizada em 17 de agosto de 2026 para aprovar a constituição da AFP; **(iv)** pela As Três Marias do João (adiante definida) em reunião de sócios, realizada em 17 de agosto de 2026 para aprovar a constituição da AFP; e **(v)** pela MPINTO Administradora (adiante definida) em reunião de sócios, realizada em 17 de agosto de 2026 para aprovar a constituição da AFP (em conjunto "Atos Societários").

1.3. O termo "Operação" neste instrumento significa a presente operação estruturada, que envolve a Emissão e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.

1.4. Declaração da Instituição Custodiante. A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13 ("Instituição Custodiante"), para os fins da Lei 14.430, declarou à Emissora na presente data, em documento apartado por ela assinado e entregue à Emissora, que **(A)** lhe foi entregue para custódia, (i) 1 (uma) via original eletrônica do Termo de Emissão; (ii) 1 (uma) via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI; e (iii) 1 (uma) via original eletrônica do Termo de Securitização; **(B)** que, conforme disposto no Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários (adiante definidos) se encontram devidamente vinculados aos CRI, tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme declarado neste Termo de Securitização, sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430; **(C)** o regime fiduciário encontra-se registrado na Instituição Custodiante; e **(D)** este Termo de Securitização encontra-se registrado e custodiado na Instituição Custodiante.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários (adiante definidos), representados pela CCI, aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Valor dos Créditos Imobiliários. A Emissora declara que o valor total dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização, na Data de Emissão, equivale a, inicialmente, R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

2.3. Créditos Performados. Os Créditos Imobiliários (adiante definidos) são considerados créditos performados no momento da subscrição das Notas Comerciais (adiante definidas) pela Securitizadora.

2.4. Características. O termo "Créditos Imobiliários" significa a totalidade dos direitos creditórios oriundos das Notas Comerciais (adiante definidos), que estabelecem que a Devedora e/ou os Avalistas (adiante definidos) estão obrigados, de forma irrevogável e irretratável, a realizar o pagamento **(i)** dos direitos creditórios oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão, bem como **(ii)** de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora e/ou pelos Avalistas, ou titulados pela Securitizadora, por força das Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Termo de Emissão.

2.4.1. A **PLATEA 19 INCORPORADORA S.A.,** sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mauá, nº 110, Alto da Glória, CEP 80.030-200, inscrita no CNPJ sob o nº 50.860.184/0001-38 ("Devedora") emitiu até 20.000 (vinte mil) notas comerciais, em série única, na sua 1ª (primeira) emissão, observados os requisitos estabelecidos na Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, por meio da celebração do "*Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Fidejussória, Em Série Única, Para Colocação Privada da Platea 19 Incorporadora S.A.*", celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de credora e os Avalistas (abaixo definidos) na qualidade de avalistas ("Termo de Emissão") e estão representados integralmente pela CCI, cujas características principais estão listadas no Anexo II a este Termo de Securitização, os quais, corresponderão ao lastro dos CRI objeto da presente Emissão, e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante a instituição do Regime Fiduciário (adiante definido), na forma prevista neste Termo de Securitização, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

2.4.2. Até a quitação integral das obrigações, a Emissora obriga-se a manter os Créditos do Patrimônio Separado (adiante definidos) agrupados no Patrimônio Separado (adiante definido), constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

2.5. Emissão da CCI. Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pela CCI, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 ("Lei 10.931") e da Escritura de Emissão de CCI.

2.5.1. Uma via original emitida eletronicamente da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931. Uma vez devidamente custodiado o presente Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Emissora a declaração na forma prevista na Cláusula 1.4. acima.

2.6. Pagamentos. Os pagamentos recebidos pela Securitizadora relativos aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação, de modo que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos das Notas Comerciais estão expressamente vinculados aos CRI, por força do regime fiduciário instituído pela Emissora em favor dos investidores profissionais detentores dos CRI ("Titulares dos CRI" ou "Investidor(es)") sobre o Patrimônio Separado (adiante definido), nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430 ("Regime Fiduciário"), constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

2.7. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora mediante a formalização do Termo de Emissão.

2.8. Patrimônio Separado. Para os fins deste Termo de Securitização, o termo "Patrimônio Separado" significa o patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de Regime Fiduciário, nos termos da Lei nº 14.430/22, o qual, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante, será composto por: **(i)** Créditos Imobiliários; **(ii)** CCI; **(iii)** a totalidade dos direitos creditórios presentes e futuros oriundos

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

dos contratos de venda e compra ("Contratos de Venda e Compra Garantia") celebrados ou a serem celebrados pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, com os adquirentes atuais ou futuros ("Adquirentes") quando da comercialização das futuras unidades e/ou da fração ideal representativa destas, pertencentes ao empreendimento imobiliário denominado *"Platea 19"*, na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei 4.591"), no imóvel objeto da matrícula nº 7.835, do 3º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná ("Imóvel" e "RGI"), conforme registro nº R.20 realizado na referida matrícula em 27 de maio de 2025, com patrimônio de afetação instituído conforme averbação nº Av.21 em 27 de maio de 2025, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591 ("Unidades", "Empreendimento" e "Direitos Creditórios", respectivamente); **(iv)** Garantias (termo adiante definido); **(v)** a conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 33651-2 mantida na agência nº 6014 do Banco Itaú Unibanco (341) ("Conta Centralizadora"); **(vi)** quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os montantes dos Fundos (adiante definidos) a serem constituídos e mantidos na Conta Centralizadora na forma prevista nas Cláusulas 7.7 e 7.8 abaixo.

2.8.1. Entende-se como "Créditos do Patrimônio Separado", em conjunto, **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(ii)** os Direitos Creditórios, **(iii)** o Fundo de Despesas e Contingências (adiante definido), **(iv)** o Fundo de Obras; **(v)** a Conta Centralizadora; **(vi)** os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (termo adiante definido); e **(vii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

Emissão:	16ª (décima sexta)
Série:	Única
Valor Total da Emissão:	O valor total da Emissão será de até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data da Emissão (termo adiante definido), observado que o valor total da Emissão poderá ser diminuído, desde que observada a distribuição parcial dos CRI, de acordo com os procedimentos previstos na Cláusula 3.14., abaixo.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

Quantidade Total de CRI:	Serão emitidos até 20.000 (vinte mil) CRI, observada a distribuição parcial dos CRI e de acordo com os procedimentos previstos na Cláusula 3.14. e seguintes abaixo.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").
Prazo da Emissão:	48 (quarenta e oito) meses, correspondentes a 1.461 (mil, quatrocentos e sessenta e um) dias corridos contados da Data de Emissão.
Duration:	3 anos
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.
Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da Taxa DI acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) equivalente a 4,0% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada nos termos da Cláusula Quarta deste Termo de Securitização.
Pagamento da Remuneração:	A Remuneração será paga de acordo com as datas de pagamento indicadas no Anexo I.
Amortização Programada dos CRI:	Os CRI serão amortizados nas datas de pagamento indicadas no Anexo I, observado o período de carência indicado no respectivo cronograma de pagamentos.
Data de Emissão:	17 de agosto de 2026 ("Data de Emissão").
Local de Emissão:	Rio de Janeiro/RJ.
Data de Vencimento:	17 de agosto de 2030 ("Data de Vencimento").
Regime Fiduciário:	Sim.
Garantias:	Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pelo **(i)** aval prestado pelo **MARCO AURÉLIO NASSER DE MORAES FILHO**, brasileiro, empresário, divorciado, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, Rua Amintas de Barros, nº 240, Bloco B, Centro, CEP: 80.060-205, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 737.792.539-68, portador da cédula de identidade RG nº 3.704.159-9 ("Sr. Marco"); e **108 INCORPORAÇÕES COLABORATIVAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mauá, nº 110, Alto da Glória, CEP 80.030-200, inscrita no CNPJ sob o nº 79.053.443/0001-09

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

	("108 Incorporações" e, em conjunto com o Sr. Marco, "Avalistas"), nos termos previstos no Termo de Emissão ("Aval"); **(ii)** a alienação fiduciária de participações ("AFP") **(a)** sobre a totalidade das ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, as quais são de titularidade dos fiduciantes, bem como eventuais ações que substituam ou venham a ser somadas às ações já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta ("Participações"); e **(b)** sobre todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre capital e todas as demais quantias relativas às Participações, incluindo quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos pela Devedora aos respectivos fiduciantes ("Distribuições"), constituída por meio da celebração do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações Societárias em Garantia e Outras Avenças"*, pela 108 Incorporações, pelo Sr. Marco, pela **MAMV INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mateus Leme, nº 1970, Centro Cívico, CEP 80.530-010, inscrita no CNPJ sob o nº 31.300.472/0001-93, pela **AS TRÊS MARIAS DO JOÃO – ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mauá, nº 110, Alto da Glória, CEP 80.030-200, inscrita no CNPJ sob o nº 11.300.591/0001-39, e pela **MPINTO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, na Avenida Washington Luiz, nº 1.031, Centro, CEP 19.015-150, inscrita no CNPJ sob o nº 14.843.415/0001-31 (em conjunto "Acionistas", e, em conjunto com os Avalistas, "Garantidores"), na qualidade de fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Devedora, na qualidade de intervenientes ("Contrato de AFP"); **(iii)** cessão fiduciária ("CF") sobre os Direitos Creditórios, constituída por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"*, pela Devedora, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de CF"); **(iv)** alienação fiduciária sobre a fração correspondente a 100% (cem por cento) do terreno do Imóvel e suas respectivas acessões

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

	("Fração"), incluindo a totalidade das futuras unidades autônomas integrantes do Empreendimento, descritas e caracterizadas no memorial de incorporação registrado na matrícula do Imóvel ("Unidades"), constituída em benefício da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas ("AFI"), nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de AFI"); e **(v)** o Fundo de Despesas e Contingências (adiante definido) ; e (vi) qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Termo de Emissão) (o Aval, a AFP, a CF, a AFI, o Fundo de Despesas e Contingências e eventual garantia adicional, quando mencionados em conjunto, "Garantias").
Coobrigação da Emissora:	Não há.
Lastro dos CRI:	Créditos Imobiliários, representados pela CCI.
Imóvel Vinculado aos Créditos Imobiliários:	O Imóvel.
Utilização de Instrumentos de Derivativos:	Não serão utilizados instrumentos de derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI.
Classificação de Risco:	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Revolvência:	Não aplicável.

3.2. Possibilidade de Emissão de Nova Série. Caso sejam necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, a Emissora fica desde já autorizada a realizar emissão de nova série dos CRI no âmbito da Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas, nos termos do § 4º do artigo 35 da Resolução da CVM 60.

3.2.1. A emissão de nova série deverá ser comunicada aos Titulares dos CRI com antecedência prévia de, no mínimo, 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de emissão da nova série.

3.2.2. A comunicação mencionada na Cláusula 3.2.1 acima deverá conter as seguintes informações mínimas:

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

(i) local e data de emissão;
(ii) classe e número da nova série;
(iii) valor nominal unitário;
(iv) quantidade;
(v) valor total da nova série;
(vi) data de vencimento;
(vii) forma e comprovação de titularidade;
(viii) forma e cronograma de pagamento;
(ix) atualização monetária, se aplicável;
(x) remuneração;
(xi) condições de amortização e resgate; e
(xii) direitos políticos e econômicos, incluindo, sem limitação, informações sobre subordinação e ordem de pagamento.

3.2.3. Os Titulares dos CRI contarão com preferência para subscrição dos CRI da nova série.

3.2.4. Ocorrendo a emissão de nova série, conforme Cláusula 3.2. e seguintes acima, o presente Termo de Securitização será objeto de aditamento, a ser celebrado anteriormente ao comunicado aos Titulares dos CRI, previsto na Cláusula 3.2.2. acima, para incluir a emissão da série adicional, seus termos e condições, e a destinação de recursos específica dos recursos captados, mediante aprovação prévia da Assembleia de Titulares dos CRI (adiante definida).

3.3. Destinação dos Recursos pela Emissora. Os valores obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, observado o disposto nas cláusulas abaixo.

3.4. Destinação dos Recursos pela Devedora. Conforme disposto no Termo de Emissão, a Devedora deverá destinar a totalidade dos recursos líquidos captados por meio das Notas Comerciais integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo IV a este Termo de Securitização.

3.5. Condições Precedentes de Integralização. A integralização dos CRI e, portanto, a integralização das Notas Comerciais, está sujeita ao cumprimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes de Integralização conforme adiante disciplinadas.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

3.5.1. Condições Precedentes de Primeira Integralização. Resta certo e ajustado que a primeira integralização dos CRI, bem como a primeira integralização das Notas Comerciais, somente será realizada após o atendimento integral e cumulativo das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes de Primeira Integralização"), que estão sujeitas à verificação pela Securitizadora:

1) conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Securitizadora, da auditoria jurídica, mediante entrega de relatório de auditoria jurídica pelo assessor jurídico contratado para a Operação;

2) perfeita formalização dos Documentos da Operação;

3) registro do Termo de Securitização na B3;

4) evidência da perfeita formalização dos Atos Societários, bem como o registro dos Atos Societários perante a Junta Comercial;

5) evidência do registro de todas as Garantias, nos termos indicados abaixo:

a. para o Termo de Emissão, a evidência do registro do Termo de Emissão perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos do local da sede de uma das Partes ("Cartório de RTD");

b. para o Contrato de CF, a evidência do registro do Contrato de CF perante Cartório de RTD;

c. para o Contrato de AFP, a evidência do: **(i)** registro do Contrato de AFP perante o Cartório de RTD; e **(ii)** averbação da AFP no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia, para refletir a referida garantia, nos termos da Cláusula 6.2 do Contrato de AFP; **e**

d. para o Contrato de AFI, a evidência do registro do Contrato de AFI na matrícula do Imóvel, perante o RGI.

6) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora;

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

7) não verificação de nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme previsto no Termo de Emissão);

8) não verificação de nenhum dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado conforme previstos neste Termo de Securitização; e

9) a inexistência de condições macroeconômicas ou microeconômicas adversas que inviabilizem ou prejudiquem a realização da Operação.

3.5.1.1. Para os fins deste instrumento, entende-se como "perfeita formalização" de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.

3.5.2. Para fins de verificação de cumprimento das Condições Precedentes de Integralização, a Devedora deverá encaminhar à Securitizadora, por correio eletrônico (e-mail), cópia digitalizada dos correspondentes comprovantes do cumprimento da totalidade das respectivas condições. O documento original do respectivo comprovante deverá ser enviado à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que estiver disponível.

3.5.3. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes Iniciais (conforme definidas no Termo de Emissão) em até 120 (cento e vinte) dias contados da Data de Emissão, operar-se-á a rescisão de pleno direito deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial, nos termos da Cláusula 3.14 do Termo de Emissão, de modo que a Emissão não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, com o consequente cancelamento da Oferta Privada, com exceção das obrigações remanescentes descritas neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão. Nesta hipótese:

(i) a Securitizadora deixará de ter qualquer obrigação de pagamento de recursos à Devedora;

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

(ii) a Devedora e os Avalistas ficarão obrigados a pagar e/ou reembolsar, conforme o caso, à Securitizadora todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Operação, bem como demais fees, comissões e quaisquer outros valores decorrentes de documentos pactuados em razão da Operação junto à Securitizadora;

(iii) uma vez realizado o reembolso previsto no item anterior, as Garantias eventualmente constituídas serão liberadas pela Securitizadora e as Notas Comerciais serão canceladas;

(iv) os recursos existentes na Conta Centralizadora, incluindo aqueles oriundos da integralização dos CRI, bem como eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos titulares dos CRI; e

(v) a Devedora será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos previstos no item anterior, e os recursos devidos aos titulares dos CRI conforme disposto no Termo de Securitização.

3.6. Condições Precedentes das Demais Integralização. As demais integralizações dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais, somente serão realizadas caso a Securitizadora verifique, cumulativamente: (1) a manutenção do cumprimento das Condições Precedentes de Primeira Integralização; (2) a subscrição e integralização dos CRI em valor suficiente para o pagamento da respectiva tranche da integralização das Notas Comerciais; (3) a evolução física da obra do Empreendimento, de acordo com o Relatório de Medição; (4) a não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas e/ou operacionais da Devedora, que afete ou possa afetar a Operação e a emissão dos CRI; (5) a verificação das condições macroeconômicas e microeconômicas, de modo que estas sejam favoráveis para a emissão dos CRI e a Operação; e (6) a não ocorrência (a) de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política, creditícia e/ou reputacional da Devedora, dos Avalistas, seus sócios e/ou acionistas, suas sociedades coligadas/afiliadas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação e à emissão dos CRI; (b) de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características dos CRI; e (c) de alteração quanto à disponibilidade de recursos financeiros dos investidores para fazer frente ao desembolso de recursos, permanecendo cumpridas as Condições Precedentes de Primeira Integralização ("Condição Precedente das Demais Integralizações, e, quando mencionada em conjunto com as Condições Precedentes de Primeira Integralização, "Condições Precedentes de Integralização").

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

3.7. Aplicação dos Recursos da Integralização dos CRI. Os recursos oriundos da integralização dos CRI serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados para o pagamento da integralização das notas Comerciais, nos termos das Cláusulas abaixo, sendo certo que o desembolso do valor decorrente da integralização das Notas Comerciais será realizado diretamente pela Securitizadora à Devedora, por conta e ordem, com recursos oriundos das integralizações dos CRI, observado o disposto neste instrumento.

3.7.1. Utilização dos Recursos: Os recursos da primeira integralização dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais serão depositados na Conta Centralizadora (adiante definida), para a utilização exclusiva da Securitizadora, por conta e ordem da Devedora para: **(i)** pagamento das Despesas Iniciais (adiante definidas); **(ii)** constituição do Fundo de Despesas e Contingências (adiante definido) no Valor do Fundo de Despesas e Contingências (adiante definido); e **(iii)** o saldo remanescente será utilizado para constituição do Fundo de Obras (adiante definido).

3.7.1.1. Os recursos oriundos das integralizações dos CRI subsequentes e, consequentemente, das integralizações subsequentes das Notas Comerciais, serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, para: **(i)** recomposição do Fundo de Despesas e Contingências (adiante definido) no Valor do Fundo de Despesas e Contingências (adiante definido); e **(iii)** o saldo remanescente será utilizado para recomposição e/ou manutenção do Fundo de Obras (adiante definido).

3.8. Liberação de Recursos. As liberações de recursos retidos no Fundo de Obra à Devedora poderão ser realizadas em tranches, em até 1 (um) Dia Útil, contado do cumprimento das Condições Precedentes de Liberação (conforme definidas no termo de Emissão) aplicáveis, na forma estabelecida no Termo de Emissão, por meio de transferência dos respectivos recursos do Fundo de Obras para a conta corrente, de titularidade da Devedora, nº 56895-8, na agência nº 0730, mantida na Cooperativa de Crédito Sicredi (748) ("Conta de Livre Movimentação").

3.9. Oferta Privada. A oferta privada dos CRI, realizada sem que haja (i) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados; (ii) oferta por meio de serviços de comunicação, estabelecimentos abertos ao público em geral, quaisquer corretores/negociantes que indiscriminadamente contatem investidores; e/ou (iii) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Oferta Privada").

3.10. Plano de Distribuição. Os CRI serão objeto de colocação privada pela Emissora, diretamente a

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

determinados investidores, não estando, portanto, a Oferta Privada sujeita ao disposto no artigo 19 da Lei 6.385, na Resolução CVM 160 e no Código de Ofertas Públicas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA ("ANBIMA").

3.11. Declaração. Por ocasião da subscrição, os Titulares dos CRI deverão fornecer declaração por escrito, no âmbito do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI, atestando que: (i) estão cientes de que a Oferta Privada não foi registrada na Comissão Brasileira de Valores Mobiliários ("CVM") ou na ANBIMA; (ii) estão cientes de que os CRI não foram depositados para negociação em mercados regulamentados.

3.12. Período de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Titulares dos CRI para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumprimento ou dispensa expressa da totalidade das Condições Precedentes de Integralização aplicáveis.

3.13. Negociação. Os CRI serão negociados de forma privada e fora do âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

3.14. Distribuição Parcial dos CRI. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que haja subscrição de CRI equivalente a, no mínimo, R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), correspondentes a 5.000 (cinco mil) CRI ("Montante Mínimo" e "Distribuição Parcial" respectivamente).

3.14.1. A Oferta Privada poderá ser encerrada a qualquer momento, mesmo que antes do final do Prazo Máximo de Colocação ou em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que observado o Montante Mínimo, sendo que o saldo não colocado dos CRI será cancelado pela Securitizadora, devendo ser observado o disposto neste Termo de Securitização.

3.14.2. Em razão da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição **(i)** da totalidade dos CRI objeto da Oferta; ou **(ii)** de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo.

3.14.3. No caso do item "(ii)" da Cláusula acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende permanecer com a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número dos CRI efetivamente distribuídos e o número dos CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

3.14.4. Ocorrendo o encerramento da Oferta Privada sem que todos os CRI tenham sido distribuídos, O Termo de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação deverão ser aditados para alterar valor de emissão das Notas Comerciais, sem a necessidade de realização de prévia Assembleia de Titulares dos CRI ou novas aprovações da Securitizadora e da Devedora para referido ato.

3.15. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. Os CRI não serão objeto de negociação em mercado organizado. Os CRI serão registrados na B3, em nome do respectivo titular, para fins de registro e de liquidação financeira de eventos de pagamentos, sendo a distribuição e negociação realizadas de forma privada e fora do âmbito da B3. Após o registro para custódia eletrônica dos CRI na B3, considerando que tais CRI estão bloqueados para negociação, eventual transferência de sua titularidade no mercado secundário deverá ser feita fora do ambiente B3, segundo procedimentos do Escriturador dos CRI.

3.16. Subscrição dos CRI. Os CRI serão subscritos pelos Titulares dos CRI em uma ou mais datas, mediante assinatura do respectivo Boletim de Subscrição.

3.17. Integralização dos CRI. Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, na(s) data(s) em que for(em) integralizado(s) o(s) CRI ("Data(s) de Integralização"), pelo: **(i)** Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização, e **(ii)** Valor Nominal Unitário (termo adiante definido) acrescido da Remuneração (adiante definida), calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data efetiva da integralização, após o cumprimento das respectivas Condições Precedentes de Integralização aplicáveis, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, no caso dos CRI, e neste instrumento.

3.18. Ágio ou Deságio. Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio e/ou deságio conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde que seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em uma mesma Data de Integralização.

3.19. Forma e Comprovação de Titularidade. Os CRI serão emitidos sob a forma escritural, sem emissão de certificados, e sua titularidade será comprovada pelo extrato da conta de depósito emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, os CRI terão a sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

3.19.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pela **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Escriturador"), com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3

3.19.2. Na hipótese dos CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED.

CLÁUSULA QUARTA – REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

4.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

4.2. Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios incidentes de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, com ano base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *"over extra grupo"*, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), expressa na forma percentual ao ano ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 4,0% (quatro por cento) ao ano, a partir da primeira Data de Integralização ("Remuneração"):

4.2.1. O cálculo da Remuneração obedecerá à fórmula prevista no Anexo VII abaixo.

4.2.2. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração, a Securitizadora deverá convocar a Assembleia de Titulares dos CRI, na forma e prazos estipulados neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI do novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais, e consequentemente, dos CRI, a ser aplicado, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da remuneração das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI ("Taxa Substitutiva").

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

4.2.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares dos CRI, ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI prevista acima, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais em circulação, sem multa ou valor devido de qualquer natureza, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia de Titulares dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais. As Notas Comerciais resgatadas nos termos desta Cláusula serão canceladas pela Devedora. Nesse caso, para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais a serem resgatadas, para cada dia do período em que há ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.3. Datas de Pagamento da Remuneração. Os valores devidos a título de Remuneração serão pagos mensalmente, de acordo com as respectivas datas de pagamento indicadas no cronograma de pagamentos do Anexo I ("Datas de Pagamento" e "Cronograma de Pagamentos" respectivamente), observado o período de carencia indicado no Cronograma de Pagamentos, conforme aplicável, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado e/ou amortização extraordinária dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

4.4. Amortização Programada dos CRI. O saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado de acordo com as Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, observado o Período de Carência(termo adiante definido), conforme aplicável, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e amortização extraordinária dos CRI ("Amortização Programada dos CRI").

4.4.1. As Partes estabelecem que será concedido à Devedora período de carência de 36 (trinta e seis) meses, contado da presente data, para os pagamentos devidos no âmbito da Amortização Programada dos CRI ("Período de Carência"). Entretanto, o Período de Carência será automaticamente reduzido, encerrando-se após o decurso de 3 (três) meses contados da data de expedição do habite-se definitivo do Empreendimento, caso esse prazo seja inferior aos 36 (trinta e seis) meses originalmente previstos. Nessa hipótese, o Cronograma de Pagamentos será ajustado de forma a refletir o encerramento antecipado do Período de Carência, mantida a Data de Vencimento, dispensada a aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI ou da celebração de aditamento a este Termo de Emissão.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

4.4.2. Os recursos recebidos como produto de amortizações devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

4.4.3. Em qualquer hipótese, a amortização deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI.

4.5. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

4.6. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos dos encargos moratórios calculados, cumulativamente, da seguinte forma: **(i)** multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; **(ii)** juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis,* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e **(iii)** reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito ("Encargos Moratórios") sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

4.7. Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 considerando a custódia eletrônica dos ativos na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na respectiva data de pagamento, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular do CRI, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular do CRI, devendo o Titular do CRI, na oportunidade, indicar à Securitizadora a conta em que deverá ser depositado o valor respectivo.

4.8. Atraso no Recebimento dos Pagamentos. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

4.9. Isenção de Penalidades e Encargos. A Emissora não é responsável por atrasos de terceiros, não obstante, nestes casos, os valores a serem pagos à Emissora ainda serão devidos. Adicionalmente, a

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

Emissora está isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de suas obrigações de pagamento de quaisquer valores devidos aos Titulares dos CRI, caso o não pagamento seja decorrente da mora da Devedora em cumprir com suas obrigações nos termos da Cláusula 4.8. acima e/ou da insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado.

4.10. Descasamento dos Pagamentos dos Créditos Imobiliários. A fim de evitar descasamento entre o valor de pagamento dos CRI e dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, aos casos de Resgate Antecipado dos CRI, por qualquer motivo, o valor do pagamento dos Créditos Imobiliários será atualizado por número-índice ou dias inferiores aos utilizados para o cálculo do valor do pagamento dos CRI, a Devedora deverá acrescer ao montante devido, a título de compensação, o montante necessário para cobrir o saldo devedor do pagamento dos CRI, nos termos do Termo de Emissão. Em nenhuma hipótese a Securitizadora será responsável pela compensação de descasamento entre o valor de pagamento dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA QUINTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

5.1. Amortização Extraordinária dos CRI. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI, na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa ou de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, prevista no Termo de Emissão, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) ("Amortização Extraordinária dos CRI").

5.2. Resgate Antecipado dos CRI: A Emissora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI, na hipótese de: **(i)** Resgate Antecipado das Notas Comerciais, e do **(ii)** vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão ("Resgate Antecipado dos CRI").

5.3. Prêmio de Pré-Pagamento. Nas hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, utilizando recursos que não sejam decorrentes da venda das Unidades do Empreendimento, incidirá um prêmio equivalente a 3% (três por cento) sobre o saldo devedor das Notas Comerciais, a ser pago pela Devedora, nos termos previstos na Cláusula 3.26.4 do Termo de Emissão na Conta Centralizadora e repassado integralmente aos Titulares dos CRI pela Securitizadora ("Prêmio de Pré-Pagamento").

5.4. Valor da Amortização Extraordinária dos CRI ou do Resgate Antecipado dos CRI. A Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI ou o Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, conforme o caso, serão

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

feitos por meio do pagamento **(a)** do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado ou resgatado, acrescidos: **(b)** da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI ou do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI; **(c)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável; e **(d)** do Prêmio de Pré-Pagamento, quando devido, equivalente a 3% (três por cento) sobre o saldo devedor das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 3.26.4 do Termo de Emissão, bem como quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

5.4.1. Fica desde já estabelecido que o Prêmio de Pré-Pagamento somente será devido nas hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais realizados com recursos que não sejam decorrentes da venda das Unidades do Empreendimento, não sendo devido, em qualquer hipótese, na Amortização Extraordinária Compulsória, no Resgate Antecipado Compulsório, no resgate decorrente da ausência de acordo sobre a Taxa Substitutiva, nem no vencimento antecipado das Notas Comerciais.

5.4.2. A Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI e o Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, conforme o caso, somente poderão ocorrer mediante envio de comunicação dirigida pela Devedora à Securitizadora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos. A referida comunicação deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou do Resgate Antecipado Facultativo, incluindo (i) a respectiva data, que deverá ser um Dia Útil; (ii) a parcela do saldo do Valor Nominal Unitário, na hipótese de amortização; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Securitizadora.

5.4.3. Os recursos recebidos como produto da amortização ou resgate das Notas Comerciais devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização ou o resgate dos CRI, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

5.4.4. Os CRI amortizados ou resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Securitizadora.

5.5. Comunicações. Na ocorrência de Amortização Extraordinária dos CRI ou de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora comunicará, às expensas da Devedora, à B3, aos Titulares dos CRI e ao Escriturador, em até 3 (três) Dias Úteis contados da sua ciência de tais eventos, por meio de disponibilização de aviso no *website* da Securitizadora, ou por meio comunicação individual aos Titulares dos CRI com cópia para

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

a B3 e o Escriturador, sobre a amortização extraordinária parcial ou o resgate antecipado total dos CRI, informando **(i)** o valor da Amortização Extraordinária dos CRI ou o valor de Resgate Antecipado dos CRI aplicável, observado o disposto na Cláusula 5.4. acima; **(ii)** a data prevista para a efetiva amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total dos CRI, a qual deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil; e **(iii)** demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA SEXTA – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

6.1. Conta Centralizadora. Os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários serão recebidos na Conta Centralizadora, nos termos previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

6.2. Ordem de Prioridade de Pagamentos A Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, especialmente aqueles oriundos dos Créditos Imobiliários, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de resgate antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, os quais deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Prioridade de Pagamentos"), nos termos deste instrumento e do Termo de Emissão:

(i) pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;

(ii) pagamento das Despesas da Operação em aberto;

(iii) recomposição do Fundo de Despesas e Contingências (termo adiante definido), até o Valor do Fundo de Despesas e Contingências (termo adiante definido), se necessário;

(iv) pagamento de eventuais Encargos Moratórios relativos aos CRI;

(v) pagamento da Remuneração dos CRI vencidos em mês(es) anterior(es) e não pago(s), caso existam;

(vi) pagamento da Remuneração dos CRI, imediatamente vincendos;

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

(vii) amortização programada dos CRI;

(viii) transferência mensal do montante de R$ 43.000,00 (quarenta e três mil reais) à Conta de Livre Movimentação, para pagamento de despesas gerais, administrativas e de vendas, bem como de tributos relacionados ao Empreendimento;

(ix) enquanto a obra do Empreendimento estiver em andamento, destinação de recursos ao Fundo de Obras (termo adiante definido), se necessário, para assegurar as liberações previstas na Cláusula 7.8 abaixo; e

(x) uma vez configuradas as hipóteses previstas na Cláusula 3.26.5 do Termo de Emissão, amortização extraordinária compulsória.

CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS E FUNDOS

7.1. Garantias. Em garantia do pagamento e respectivo cumprimento das Obrigações Garantidas, são constituídas as Garantias na forma abaixo. As "Obrigações Garantidas" são, em conjunto: **(i)** todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Termo de Emissão e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos; **(ii)** obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; **(iii)** qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e dos direitos dos Titulares dos CRI; **(iv)** qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores, nos termos dos Documentos da Operação; **(v)** qualquer custo ou Despesa da Operação (termo adiante definido), incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Notas Comerciais, da CCI e dos CRI; **(vi)** inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado aos Créditos Imobiliários; e **(vii)** os recursos

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

necessários para arcar com as Despesas da Operação (termo adiante definido) .

7.1.1. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.

7.2. Disposições Comuns. As regras e disposições aplicáveis às Garantias, incluindo disposições comuns aplicáveis a todas às Garantias, bem como regras aplicáveis à constituição, manutenção, utilização, excussão/execução e quitação das Garantias, estão descritas no **(i)** Termo de Emissão, exclusivamente para os fins do Aval, do Fundo de Despesas e Contingências (adiante definido) e do Fundo de Obras (adiante definido); **(ii)** do Contrato de CF; **(iii)** do Contrato de AFP; e **(iv)** do Contrato de AFI; e **(v)** qualquer instrumento de constituição de garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas (em conjunto, "Contratos de Garantia"), de forma pormenorizada, e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

7.3. Aval. Os Avalistas compareceram no Termo de Emissão para assumir, como avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações de pagamento da Devedora e Garantidores previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação ("Aval").

7.4. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. As Obrigações Garantidas serão garantidas, também, pela CF, conforme os termos e condições previstos no Contrato de CF.

7.5. Alienação Fiduciária de Participações. As Obrigações Garantidas serão garantidas, também, pela AFP, conforme os termos e condições previstos no Contrato de AFP.

7.5.1. A partir da celebração do Contrato de AFP, os recursos oriundos das Distribuições, presentes e futuros, deverão ser depositados na Conta Centralizadora.

7.5.2. As Partes concordam que, a partir da celebração do Contrato de AFP e até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente quitadas, o direito de voto dos Acionistas deverá observar o quanto disposto no referido contrato.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

7.6. Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do fiel e cabal de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Devedora alienará fiduciariamente à Securitizadora, a Fração correspondente as futuras Unidades, nos termos do Contrato de AFI.

7.7. Fundo de Despesas e Contingências. A Operação contará com a garantia de fundo de despesas em contingências, no valor mínimo de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, ("Fundo de Despesas e Contingências" e "Valor do Fundo de Despesas e Contingências"), o que será feito com os recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos da primeira integralização dos CRI, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas e Contingências. Os recursos do Fundo de Despesas e Contingências serão utilizados pela Securitizadora **(i)** para garantir o pagamento das Despesas da Operação (adiante definidas) durante o prazo da Operação (excetuadas as Despesas Iniciais, as quais serão pagas com os recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais), caso não haja recursos suficientes para tanto no Patrimônio Separado, incluindo as despesas extraordinárias não definidas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, necessárias à salvaguarda dos direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI; **(ii)** para reembolso da Devedora, nos termos da Cláusula 12.3.7 abaixo; e **(iii)** para cobrir a eventual falta de recursos da Devedora e/ou dos Avalistas para pagamento da amortização e da remuneração dos CRI.

7.7.1. Recomposição. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Despesas e Contingências com a utilização dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas e Contingências venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Despesas e Contingências, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a respectiva recomposição, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação da Securitizadora nesse sentido, sob pena de o evento ser considerado inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

7.8. Fundo de Obras. A Operação contará com fundo de obras, a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora ("Fundo de Obras" e, em conjunto com o Fundo de Despesas e Contingências, "Fundos"), cujos recursos serão integralmente utilizados para liberação dos recursos da emissão das Notas Comerciais à Devedora, em razão da evolução das obras do Empreendimento, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse fundo estão devidamente pormenorizadas no Termo de Emissão.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

7.8.1. Ressalvada a Liberação Inicial, os recursos do Fundo de Obras serão liberados mensalmente à Devedora, após o recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Medição ou, enquanto não contratado o Agente de Medição, do relatório de evolução física e financeira das obras previsto na Cláusula 5.4.5. do Termo de Emissão, e do Relatório de Monitoramento de Carteira do Empreendimento, e desde que previamente superadas as Condições Precedentes de Liberação (conforme definidas no Termo de Emissão) aplicáveis, exclusivamente de acordo com as regras estipuladas na Cláusula Quinta do Termo de Emissão. Uma vez autorizada a liberação, tais recursos deverão ser disponibilizados à Devedora no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva autorização.

7.8.2. Após a Liberação Inicial e até a conclusão das obras do Empreendimento, o saldo do Fundo de Obras deverá ser mantido em montante equivalente a, no mínimo, R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Obras"). As liberações posteriores à Liberação Inicial serão realizadas progressivamente, conforme os recursos das integralizações subsequentes dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais forem depositados no Fundo de Obras, observadas as demais disposições desta Cláusula 7.8 e do Termo de Emissão.

7.8.3. Nos termos previstos no Termo de Emissão, na data de celebração do Termo de Emissão, o custo total estimado para construção do Empreendimento é de R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Valor de Custo de Obra").

7.8.3.1. O Valor de Custo de Obra será calculado mensalmente pelo Agente de Medição (conforme definido no Termo de Emissão), a partir da sua contratação, conforme demonstrado no Relatório de Medição e, caso se verifique em qualquer momento que o Valor de Custo de Obra é superior ao valor total de recursos captados com a Operação, destinados para as obras do Empreendimento, a Devedora e os Garantidores obrigam-se a depositar na Conta Centralizadora o montante correspondente à diferença entre o Valor de Custo de Obra atualizado à época e o valor remanescente no Fundo de Obras em até 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido.

7.8.4. Liberação Inicial. Não obstante o disposto na Cláusula 7.8.1 acima, em até 1 (um) Dia Útil após a superação das Condições Precedentes Iniciais (conforme definidas no Termo de Emissão), a Securitizadora deverá liberar à Devedora o montante inicial de R$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), com recursos disponíveis no Fundo de Obras, mediante depósito

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

na Conta de Livre Movimentação ("Liberação Inicial"), nos termos da Cláusula 5.4.11 do Termo de Emissão. A Liberação Inicial não será considerada na apuração do Valor Mínimo do Fundo de Obras.

7.8.5. Agente de Medição. Para fins de acompanhamento do avanço das obras do Empreendimento e da efetiva aplicação dos recursos, a Devedora contratará, às expensas do Patrimônio Separado, por intermédio da Securitizadora, em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão, o prestador de serviços que deverá realizar a medição financeira e física das obras do Empreendimento em periodicidade mensal ("Agente de Medição") e elaborar o relatório de medição das obras do Empreendimento, conforme o escopo constante do Anexo VII ao Termo de Emissão ("Relatório de Medição"), devendo entregá-lo à Securitizadora até o dia 10 (dez) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente. As Partes reconhecem que, na Data de Emissão, o Agente de Medição ainda não se encontra contratado, aplicando-se, até a emissão do primeiro Relatório de Medição, a regra de transição prevista na Cláusula 5.4.5. do Termo de Emissão.

7.8.6. Encerramento do Fundo de Obras. Após a comprovação da conclusão das obras do Empreendimento, conforme atestada pelo Agente de Medição no Relatório de Medição, bem como pela expedição do habite-se definitivo relativo ao Empreendimento perante a municipalidade competente, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Obras, sendo que eventuais recursos remanescentes serão utilizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Fatos Relevantes. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, conforme a forma de publicação eleita pela Emissora nos termos da lei, sem prejuízo de sempre ser publicado em sua página na rede mundial de computadores, assim como prontamente informar tais fatos diretamente aos Investidores por meio de comunicação por escrito.

8.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser enviado à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

8.3. Relatório Anual. A Emissora obriga-se a informar e enviar o organograma, todos os dados

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelos Investidores, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo à CVM.

8.4. Responsabilidade pelas Informações. Nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas aos Titulares dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, não estão vinculados a outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

8.6. Envio de Informações e/ou Documentos: A Emissora obriga-se a enviar aos Titulares dos CRI:

(i) quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de solicitação;

(ii) as demonstrações financeiras da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu recebimento pela Emissora;

(iii) qualquer solicitação ou notificação enviada pela Devedora e/ou pelos Avalistas, relacionada aos eventos que acarretem a Amortização Extraordinária dos CRI e/ou o Resgate Antecipado dos CRI no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou notificação; e

(iv) qualquer informação relacionada aos Créditos Imobiliários, à CCI e às Garantias, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido, sendo certo, no entanto, que a Emissora somente será obrigada a disponibilizar as informações que estiverem em seu poder.

8.7. Obrigações Legais: Além das obrigações previstas nesta Cláusula Oitava, a Emissora obriga-se a cumprir as obrigações aplicáveis constantes na Resolução CVM 60.

CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

9.1. Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 25 a 32 da Lei n° 14.430/22, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a constituição do Patrimônio Separado, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, e deverá ser registrado na B3 nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei nº 14.430/22.

9.1.1. A Securitizadora, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora, declara, para todos os fins e efeitos, que instituiu o regime fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) os Direitos Creditórios, (iii) o Fundo de Despesas e Contingências, (iv) o Fundo de Obras; (v) a Conta Centralizadora e todos os valores depositados na referida conta; (vi) os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (adiante definidas); e (vii) bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, na forma do artigo 25 da Lei 14.430.

9.2. Separação Patrimonial. Os Créditos do Patrimônio Separado estão sob Regime Fiduciário. Nesse sentido, nos termos do artigo 27 da Lei n° 14.430/22, os bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído:

(i) constituirão Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora a decorrentes da constituição de Regime Fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários;

(ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até que se complete a amortização integral da Emissão, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste Termo de Securitização, quando aplicáveis;

(iii) destinar-se-ão exclusivamente à liquidação e ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos de sua administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização;

(iv) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam;

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

(v) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvados, aqueles credores previstos no artigo 76, da Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e

(vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

9.3. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora, em conformidade com a Lei nº 14.430/22, **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá o registro contábil próprio e independentemente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conformidade coma Resolução CVM 60.

9.4. Aplicações Financeiras Permitidas. Todos os recursos mantidos na Conta Centralizadora, incluindo os montantes do Fundo de Despesas e Contingências e do Fundo de Obras, poderão ser investidos nas aplicações a seguir listadas ("Aplicações Financeiras Permitidas"), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas serão disponibilizados, líquidos de tributos, à Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida quitação. Os rendimentos financeiros que decorram das Aplicações Financeiras Permitidas serão reconhecidos pela Securitizadora, mediante evidenciação da natureza de tal reconhecimento nas demonstrações financeiras, conforme o artigo 22 da Resolução CVM nº 60.

9.4.1. São consideradas "Aplicações Financeiras Permitidas" os investimentos em **(i)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados e recibos de depósito bancário de emissão de instituições financeiras de primeira linha, que possuam liquidez diária; ou **(iii)** fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador ou que tenham seu patrimônio representado majoritariamente por títulos ou ativos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil e que possuam liquidez diária.

9.5. Responsabilidade da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

9.6. Declarações da Emissora. A Emissora declara, que:

(i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta Privada;

(ii) este Termo de Securitização contém todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Titulares dos CRI, a respeito dos CRI a ser ofertado, da Emissora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;

(iii) verificou com base na diligência legal e nas declarações prestadas pelas partes dos Documentos da Operação, a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta Privada;

(iv) o Termo de Securitização será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas são se limitando, à Resolução CVM 60;

(v) a ata de reunião de diretoria da Emissora realizada em 07 de agosto de 2026, aprova a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo; e

(vi) agiu com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA– LIQUIDAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado será liquidado automaticamente quando do resgate programado dos CRI, ou, a qualquer tempo, na hipótese de resgate antecipado da totalidade dos CRI ou de um evento de liquidação do Patrimônio Separado.

10.2. Eventos de Liquidação e/ou Transferência da Administração do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos eventos previstos no artigo 39 da Resolução CVM 60 poderá ensejar a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado.

10.2.1. Na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do patrimônio separado para a satisfação integral dos títulos de securitização, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

de Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado.

10.2.2. Nas emissões privadas que não contem com agente fiduciário, os Titulares dos CRI ficarão diretamente autorizados a se reunir em Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre a administração do Patrimônio Separado.

10.3. Assembleia de Titulares dos CRI. A Assembleia de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 10.2. acima, será realizada na forma estabelecida na Cláusula Décima Primeira abaixo.

10.3.1. A Emissora, poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, com o consequente resgate dos CRI, mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 10.2. acima não seja instalada, por qualquer motivo; ou **(ii)** caso a Assembleia de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 10.2. acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, nos termos do §5º do artigo 30 da Lei nº 14.430/22.

10.4. Limitação. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos créditos do Patrimônio Separado, na data da liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, não havendo qualquer garantia prestada pela Securitizadora.

10.4.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Securitizadora, sendo que, desta forma, a realização dos direitos dos beneficiários dos CRI estará limitada aos créditos do Patrimônio Separado, bem como à execução de eventuais garantias atreladas aos Créditos Imobiliários.

10.5. Extinção do Regime Fiduciário. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do Patrimônio Separado, tendo a Devedora acesso aos recursos remanescentes na Conta Centralizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CRI

11.1. Assembleia de Titulares dos CRI. Nos termos da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI poderão,

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral dos Titulares dos CRI ("Assembleia de Titulares dos CRI"), a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

11.2. Competência da Assembleia de Titulares dos CRI. Compete privativamente à Assembleia de Titulares dos CRI, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do auditor independente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) a modificação das características atribuídas aos CRI;

(iii) a destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;

(iv) os eventos de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10.2. acima;

(v) a forma de administração do Patrimônio Separado ou eventual liquidação dos CRI;

(vi) as alterações neste Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação, observado o disposto na Cláusula 11.2.2. abaixo; e

(vii) a liquidação do respectivo Patrimônio Separado, em caso de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Investidores; **(b)** a dação de ativos em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou **(d)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora.

11.2.1. As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de Titulares dos CRI.

11.2.2. O Termo de Securitização e/ou os demais Documentos da Operação podem ser alterados independentemente de deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora; **(iii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e **(v)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

11.2.2.1. As alterações referidas na Cláusula 11.2.2. acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

11.2.3. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas abaixo, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia de Titulares dos CRI, por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o resgate antecipado dos CRI, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste instrumento, com o consequentemente resgate integral dos CRI. Em qualquer hipótese de resgate dos CRI, a Securitizadora poderá contratar assessoria legal a fim de tomar as providências necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e excussão das Garantias, sendo certo que tais despesas serão arcadas na forma estabelecida na Cláusula 12.4. abaixo.

11.3. Convocação. A Assembleia de Titulares dos CRI poderá ser convocada: **(i)** pela Emissora; e **(ii)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.3.1. A convocação da Assembleia de Titulares dos CRI deve ser disponibilizada pela Securitizadora na página da rede mundial de computadores que contém as informações do Patrimônio Separado.

11.3.2. A convocação da Assembleia de Titulares dos CRI deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de realização da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias de antecedência, no mínimo, da data de realização das convocações subsequentes, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado, cujo prazo de convocação poderá ser de, no mínimo,15 (quinze) dias de antecedência.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

11.3.3. A convocação da Assembleia de Titulares dos CRI deve conter, no mínimo: **(i)** dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; **(ii)** ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e **(iii)** indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI podem acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

11.3.4. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia de Titulares dos CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no item "i", da Cláusula 12.2. acima, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

11.4. Forma da Assembleia. A Assembleia de Titulares dos CRI pode ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

11.4.1. Os Investidores podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia de Titulares dos CRI, observadas as formalidades previstas neste Termo e na regulamentação aplicável.

11.5. Presidência. A presidência da Assembleia de Titulares dos CRI caberá ao representante da Emissora e/ou pelo Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes, ou aquele que for designado pela CVM.

11.6. Quórum de Instalação. A Assembleia de Titulares dos CRI se instala com a presença de qualquer número de investidores, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI.

11.7. Quórum de Deliberação. Observado o disposto na Cláusula 11.1. acima, todas e quaisquer deliberações a serem tomadas em Assembleia de Titulares dos CRI serão tomadas pelos Titulares dos CRI representando a maioria simples dos Titulares dos CRI, presentes à Assembleia de Titulares dos CRI, em

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

primeira e em segunda convocação, exceto nas matérias previstas na Cláusula 11.7.1. abaixo.

11.7.1. As matérias listadas a seguir somente serão aprovadas por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em circulação: **(i)** substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado; e **(ii)** alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação à ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização, em qualquer convocação.

11.7.2. Os Titulares dos CRI poderão votar na Assembleia de Titulares dos CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização, nos termos da Resolução CVM 60, observado que nesse caso deve ser concedido aos Investidores prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

11.7.3. Caso a deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação.

11.7.4. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

11.8. Vencimento Antecipado. Conforme previsto no Termo de Emissão, na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos no Termo de Emissão), a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do fim do descumprimento ou do prazo de cura, se houver, sem que a irregularidade tenha sido sanada, deverá convocar uma Assembleia de Titulares dos CRI para que os Titulares dos CRI deliberem sobre a eventual decretação ou não do Vencimento Antecipado.

11.8.1. O Vencimento Antecipado será aprovado pelo quórum indicado na Cláusula 11.7., acima.

11.8.2. Resta certo e ajustado que a Securitizadora deverá decretar o imediato vencimento antecipado das Notas Comerciais e exigir o pagamento do Valor de Pagamento Antecipado (conforme definido na Cláusula 3.26.8 do Termo de Emissão) caso, após efetuadas as convocações

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

para realização da Assembleia de Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, não seja observado quórum para instalação e/ou deliberação da referida Assembleia de Titulares dos CRI em primeira e em segunda convocações.

11.9. Cálculo de Quórum. Observado o disposto na Cláusula 11.1. acima, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI.

11.10. Voto. Nos termos da Resolução CVM 60, cabe a cada Investidor a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

11.11. Vinculação. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização vincularão a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI independentemente de terem comparecido à Assembleia de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas assembleias.

11.12. Manifestações da Emissora. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI.

11.13. Substituição Automática. O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Banco Liquidante"), Escriturador, a Instituição Custodiante, e/ou o auditor independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada pela Emissora, para sanar o referido inadimplemento; **(ii)** na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o auditor independente; **(iii)** caso o prestador do serviço encontre-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento para o exercício da suas atividades, conforme

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

aplicável; **(v)** quando te suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares; **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao prestador de serviços nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; **(viii)** de comum acordo entre o prestador de serviço e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; **(ix)** se a substituição envolver a redução de remuneração do prestador de serviço a ser substituído; **(x)** no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o prestador do serviço; ou **(xi)** a critério único e exclusivo da Securitizadora.

11.13.1. Nos casos previstos na Cláusula 11.13. acima, o novo prestador de serviço deve ser contratado pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do prestador de serviço substituído de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – REMUNERAÇÃO DA EMISSORA E DESPESAS

12.1. Remuneração da Emissora. A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração líquida equivalente a R$ 6.000,00 (seis mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da Data de Integralização, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

12.1.1. A remuneração definida na Cláusula 12.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

12.1.2. Os valores referidos na Cláusula 12.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS, CSSL, PIS, COFINS, o IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.2. Despesas. As Despesas da Operação (termo adiante definido) existem única e exclusivamente por

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora, portanto, são de responsabilidade desta, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito.

12.3. Pagamento das Despesas. Sem prejuízo do disposto acima:

(i) As despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no Anexo III do presente instrumento ("Despesas Iniciais") serão pagas pela diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos descontados dos recursos da integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora;

(ii) as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no Anexo III do presente instrumento ("Despesas Recorrentes" e, quando em conjunto com Despesas Iniciais e Despesas Extraordinárias, "Despesas da Operação"), conforme autorizado pela Devedora, serão pagas por meio da retenção do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios, nos termos da Cláusula 12.3.1., abaixo, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos; e

(iii) as Despesas Extraordinárias serão pagas, por conta e ordem da Devedora, com os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos, observado, entretanto, o disposto na Cláusula 12.3.7 abaixo.

12.3.1. A Securitizadora, nos termos do Termo de Emissão, conforme autorizada pela Devedora reterá do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios, que forem transferidos para a Conta Centralizadora, o montante equivalente para pagamentos das Despesas Recorrentes.

12.3.2. Se, na Data de Verificação (conforme definida na Cláusula 5.3.3 do Termo de Emissão), os recursos do Fundo de Despesas e Contingências e/ou os recursos arrecados com o fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios sejam insuficientes para o pagamento das referidas Despesas da Operação (excetuadas as Despesas Iniciais), a Devedora e/ou os Avalistas deverão arcar com o pagamento de forma solidária, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de notificação da Securitizadora nesse sentido, observado o disposto nas Cláusulas abaixo, por meio de transferência de recursos para a Conta Centralizadora; e

12.3.3. Nos termos do Termo de Emissão, caso a Devedora não efetue tais pagamentos mediante a transferência de recursos para a Conta Centralizadora, as Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora com os recursos integrantes do Patrimônio Separado. As despesas

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

12.3.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas da Operação (excetuada as Despesas Iniciais), a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI.

12.3.5. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas da Operação (excetuada as Despesas Iniciais) que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

12.3.6. Conforme previsto neste Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

12.3.7. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar diretamente, com recursos próprios, o pagamento de quaisquer Despesas Recorrentes ou Despesas Extraordinárias, desde que comunique tal intenção à Securitizadora com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de vencimento, hipótese em que poderá solicitar à Securitizadora o reembolso dos valores comprovadamente desembolsados, o qual será efetuado com recursos disponíveis no Fundo de Despesas e Contingências em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva solicitação. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

12.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Observado o disposto nas Cláusulas acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do Anexo III a este Termo de Securitização;

(ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias; e

(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

12.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

12.4.2. Em razão do quanto disposto no item "(ii)" da Cláusula 12.4., acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, os Avalistas ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; e **(iii)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

12.4.3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na Conta Centralizadora nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

12.5. Custos Extraordinários. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleia de Titulares dos CRI, incluindo a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, deverão ser arcados pela Devedora.

12.5.1. Em caso de reestruturação das características dos CRI após a Data de Emissão, será devido à Emissora, a título de *fee* de reestruturação o valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) por participação em assembleia que delibere sobre referida repactuação ("*Fee* de Reestruturação").

12.5.2. Entende-se por reestruturação alterações nas condições dos CRI relacionadas: **(i)** às Garantias; **(ii)** às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, data de vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; **(iii)** *covenants* operacionais ou financeiros; **(iv)** eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; e/ou **(iv)** quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos Documentos da Operação também serão consideradas reestruturação.

12.5.3. o *Fee* de Reestruturação será pago na forma prevista da Cláusula 12.3. e 12.4. acima.

12.5.4. O *Fee* de Reestruturação deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis após a apresentação da nota fiscal por parte da Emissora. O *Fee* de Reestruturação será acrescido do ISS, da PIS, da COFINS, CSSL e IRRF.

12.5.5. Ocorrendo impontualidade no pagamento da remuneração prevista na Cláusula 12.1. e/ou do *Fee* de Reestruturação, será devido desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

13.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos Investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo V, ressaltando-se que os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – PUBLICIDADE

14.1. Publicidade. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias de Titulares dos CRI, serão objeto de publicação na forma adotada pela Emissora, nos termos da lei, sendo sempre publicada em sua página da rede mundial de computadores, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

14.2. Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema Fundos.Net, enquanto as informações periódicas e eventuais da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema Empresas.NET.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – REGISTRO DO TERMO

15.1. Registro. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados pela Emissora na B3, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22, e será custodiado na Instituição Custodiante, que assinará a declaração na forma prevista na Cláusula 1.4. acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente Termo de Securitização, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

(i) Para a Emissora:

REIT SECURITIZADORA S.A.
Rua Visconde de Pirajá, nº 152, sala 301, Ipanema, CEP 22.410-000, Rio de Janeiro/RJ
At.: Departamento Jurídico
Telefone: (21) 2460-0200
E-mail: juridico@reit.com.br

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

16.1.1. As Partes se obrigam a manter a outra informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas por uma Parte, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

16.2. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor e o Anexo VI deste instrumento exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e integralização dos CRI.

16.3. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

16.4. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão pela qual nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

16.5. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

16.6. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título,

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidarem os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

16.7. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

16.8. Relatório de Gestão. Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

16.9. Operação Estruturada. O presente Termo de Securitização integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Devedora, no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte das Garantias ora constituídas, em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representem da totalidade das Obrigações Garantidas.

16.10. Interpretação. As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

16.11. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

> **16.11.1.** Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas neste Termo de Securitização.

16.12. Anexos. Os anexos a este instrumento ("Anexos") são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

16.13. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

16.14. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito à Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

16.15. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 1% (um por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e de 3% (três) por cento no caso de atraso superior a 5 (cinco) dias corridos e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

16.16. Título Executivo Extrajudicial. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

16.17. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874/19, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

16.18. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

16.19. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, como o

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – ASSINATURA DIGITAL

17.1. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente Termo será assinado digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874/19, bem como na Lei nº 14.063/20, Medida Provisória nº 2.200-2/01, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo.

17.1.1. Será considerada a data de assinatura deste instrumento, para todos os fins e efeitos, a data de assinatura indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Termo de Securitização em 1 (uma) única via digital, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2026.

(*página de assinaturas a seguir*)
(*o restante da página foi intencionalmente deixado em branco*)

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

(Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 16ª (décima sexta) Emissão em Série Única de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Platea 19 Incorporadora S.A.", celebrado em 17 de agosto de 2026)

Bruno Patrício Braga do R. Samuel Albino da Silva

REIT SECURITIZADORA S.A.

Emissora

TESTEMUNHAS:

Milena Freitas Sanches

Pedro Henrique Farias

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

ANEXO I
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

NÚM	DATA	AMORTIZAÇÃO	JUROS	% AMORTIZAÇÃO SD
Emissão	17/08/2026	-	-	-
1	05/09/2026	NÃO	SIM	0,0000%
2	05/10/2026	NÃO	SIM	0,0000%
3	05/11/2026	NÃO	SIM	0,0000%
4	05/12/2026	NÃO	SIM	0,0000%
5	05/01/2027	NÃO	SIM	0,0000%
6	05/02/2027	NÃO	SIM	0,0000%
7	05/03/2027	NÃO	SIM	0,0000%
8	05/04/2027	NÃO	SIM	0,0000%
9	05/05/2027	NÃO	SIM	0,0000%
10	05/06/2027	NÃO	SIM	0,0000%
11	05/07/2027	NÃO	SIM	0,0000%
12	05/08/2027	NÃO	SIM	0,0000%
13	05/09/2027	NÃO	SIM	0,0000%
14	05/10/2027	NÃO	SIM	0,0000%
15	05/11/2027	NÃO	SIM	0,0000%
16	05/12/2027	NÃO	SIM	0,0000%
17	05/01/2028	NÃO	SIM	0,0000%
18	05/02/2028	NÃO	SIM	0,0000%
19	05/03/2028	NÃO	SIM	0,0000%
20	05/04/2028	NÃO	SIM	0,0000%
21	05/05/2028	NÃO	SIM	0,0000%
22	05/06/2028	NÃO	SIM	0,0000%
23	05/07/2028	NÃO	SIM	0,0000%
24	05/08/2028	NÃO	SIM	0,0000%
25	05/09/2028	NÃO	SIM	0,0000%
26	05/10/2028	NÃO	SIM	0,0000%
27	05/11/2028	NÃO	SIM	0,0000%
28	05/12/2028	NÃO	SIM	0,0000%
29	05/01/2029	NÃO	SIM	0,0000%
30	05/02/2029	NÃO	SIM	0,0000%
31	05/03/2029	NÃO	SIM	0,0000%
32	05/04/2029	NÃO	SIM	0,0000%

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

33	05/05/2029	NÃO	SIM	0,0000%
34	05/06/2029	NÃO	SIM	0,0000%
35	05/07/2029	NÃO	SIM	0,0000%
36	05/08/2029	NÃO	SIM	0,0000%
37	05/09/2029	SIM	SIM	8,1843%
38	05/10/2029	SIM	SIM	8,9431%
39	05/11/2029	SIM	SIM	9,8536%
40	05/12/2029	SIM	SIM	10,9664%
41	05/01/2030	SIM	SIM	12,3575%
42	05/02/2030	SIM	SIM	14,1460%
43	05/03/2030	SIM	SIM	16,5308%
44	05/04/2030	SIM	SIM	19,8695%
45	05/05/2030	SIM	SIM	24,8776%
46	05/06/2030	SIM	SIM	33,2244%
47	05/07/2030	SIM	SIM	49,9183%
48	17/08/2030	SIM	SIM	100,0000%

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**DATA DE EMISSÃO:** 17 de agosto de 2026.			
SÉRIE	ÚNICA	**NÚMERO**	01	**TIPO DE CCI**			INTEGRAL
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: REIT SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 13.349.677/0001-81							
ENDEREÇO: Rua Visconde de Pirajá, nº 152, Ipanema							
COMPLEMENTO	Sala 301	**CIDADE**	Rio de Janeiro	**UF**	RJ	**CEP**	22.410-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 03.751.794/0001-13							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 100, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	5º andar	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP	**CEP**	04.534-000
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: PLATEA 19 INCORPORADORA S.A.							
CNPJ: 50.860.184/0001-38							
ENDEREÇO: Rua Mauá, nº 110, Alto da Glória							
COMPLEMENTO	–	**CIDADE**	Curitiba	**UF**	PR	**CEP**	80.030-200
4. TÍTULO: O *Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada da Platea 19 Incorporadora S.A.* ("Termo de Emissão"), celebrado em 17 de agosto de 2026, entre a Devedora, na qualidade de emitente das notas comerciais, a Emissora, na qualidade de subscritora das notas comerciais, e o Sr. Marco Aurélio Nasser de Moraes Filho e a 108 Incorporações Colaborativas Ltda., na qualidade de intervenientes garantidores, na condição de avalistas.							
5. VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão, observada a possibilidade de redução em caso de Distribuição Parcial das Notas Comerciais.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Paula Gomes, nº 33, Centro, objeto da matrícula nº 7.835 do 3º Serviço de Registro de Imóveis							

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, no qual é desenvolvido o empreendimento imobiliário denominado "Platea 19", submetido ao regime do patrimônio de afetação conforme averbação nº Av.21, de 27 de maio de 2025, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
PRAZO	48 (quarenta e oito) meses, correspondentes a 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias corridos contados da Data de Emissão.
VALOR PRINCIPAL	R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente a 20.000 (vinte mil) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.
DATA DE VENCIMENTO	17 de agosto de 2030.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não haverá. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO	100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *"over extra grupo"*, calculada e divulgada diariamente pela B3 ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 4,0% (quatro por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais.
DATA, FORMA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DAS PARCELAS	Nas Datas de Pagamento, conforme o Cronograma de Pagamentos constante do Anexo VIII ao Termo de Emissão, observado o encerramento automático do período de carência e o correspondente ajuste do fluxo, nos termos da Cláusula 3.23 do Termo de Emissão.
ENCARGOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação,

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

	cumulativamente, a: **(i)** multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; **(ii)** juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidentes sobre o valor em atraso; e **(iii)** reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.

8. GARANTIAS

A CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei 10.931, combinado com a parte final do artigo 22 da Lei 10.931 e com o artigo 287 do Código Civil. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias, constituídas nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação:

(i) a AFP;

(ii) a CF;

(iii) a AFI;

(iv) o Aval; e

(v) o Fundo de Despesas e Contingências.

9. LOCAL DE EMISSÃO: Rio de Janeiro/RJ.

10. FLUXO DE PAGAMENTOS

NÚM	DATA	AMORTIZAÇÃO	JUROS	% AMORTIZAÇÃO SD
Emissão	17/08/2026	-	-	-
1	05/09/2026	NÃO	SIM	0,0000%
2	05/10/2026	NÃO	SIM	0,0000%
3	05/11/2026	NÃO	SIM	0,0000%
4	05/12/2026	NÃO	SIM	0,0000%
5	05/01/2027	NÃO	SIM	0,0000%
6	05/02/2027	NÃO	SIM	0,0000%
7	05/03/2027	NÃO	SIM	0,0000%
8	05/04/2027	NÃO	SIM	0,0000%
9	05/05/2027	NÃO	SIM	0,0000%
10	05/06/2027	NÃO	SIM	0,0000%
11	05/07/2027	NÃO	SIM	0,0000%
12	05/08/2027	NÃO	SIM	0,0000%
13	05/09/2027	NÃO	SIM	0,0000%
14	05/10/2027	NÃO	SIM	0,0000%
15	05/11/2027	NÃO	SIM	0,0000%
16	05/12/2027	NÃO	SIM	0,0000%

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

17	05/01/2028	NÃO	SIM	0,0000%
18	05/02/2028	NÃO	SIM	0,0000%
19	05/03/2028	NÃO	SIM	0,0000%
20	05/04/2028	NÃO	SIM	0,0000%
21	05/05/2028	NÃO	SIM	0,0000%
22	05/06/2028	NÃO	SIM	0,0000%
23	05/07/2028	NÃO	SIM	0,0000%
24	05/08/2028	NÃO	SIM	0,0000%
25	05/09/2028	NÃO	SIM	0,0000%
26	05/10/2028	NÃO	SIM	0,0000%
27	05/11/2028	NÃO	SIM	0,0000%
28	05/12/2028	NÃO	SIM	0,0000%
29	05/01/2029	NÃO	SIM	0,0000%
30	05/02/2029	NÃO	SIM	0,0000%
31	05/03/2029	NÃO	SIM	0,0000%
32	05/04/2029	NÃO	SIM	0,0000%
33	05/05/2029	NÃO	SIM	0,0000%
34	05/06/2029	NÃO	SIM	0,0000%
35	05/07/2029	NÃO	SIM	0,0000%
36	05/08/2029	NÃO	SIM	0,0000%
37	05/09/2029	SIM	SIM	8,1843%
38	05/10/2029	SIM	SIM	8,9431%
39	05/11/2029	SIM	SIM	9,8536%
40	05/12/2029	SIM	SIM	10,9664%
41	05/01/2030	SIM	SIM	12,3575%
42	05/02/2030	SIM	SIM	14,1460%
43	05/03/2030	SIM	SIM	16,5308%
44	05/04/2030	SIM	SIM	19,8695%
45	05/05/2030	SIM	SIM	24,8776%
46	05/06/2030	SIM	SIM	33,2244%
47	05/07/2030	SIM	SIM	49,9183%
48	17/08/2030	SIM	SIM	100,0000%

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

ANEXO III

DESPESAS INICIAIS, DESPESAS RECORRENTES E DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

a) Despesas Iniciais:

DESPESAS INICIAIS	PRESTADOR	R$ 248.746,10
Estruturação	Securitizadora	R$ 85.000,00
Registro da CCI	Terra	R$ 6.000,00
Assessor jurídico	EHBP	R$ 134.316,13
Taxa de Registro B3	B3	R$ 7.013,97
Taxa de Registro da Base de Dados ANBIMA	ANBIMA	R$ 1.416,00
Distribuição	Securitizadora	R$ 15.000,00

** Observação: As despesas acima estão líquidas dos tributos.*

b) Despesas Recorrentes:

DESPESAS RECORRENTES	PRESTADOR	VALOR	PERIODICIDADE
Administração do Patrimônio Separado	Securitizadora	R$ 6.000,00	Mensal
Escriturador das NC	Terra	R$ 1.500,00	Mensal
Custodiante	Terra	R$ 6.000,00	anual
Escriturador dos CRI e Banco Liquidante	Itaú	R$ 500,00	mensal
Contabilidade e auditoria do Patrimônio Separado	RBA	R$ 500,00	mensal

** Observação: As despesas acima estão acrescidas dos tributos.*

c) Despesas Extraordinárias:

(i) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;

(ii) nos casos de Pagamento Antecipado das Notas Comerciais e Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, será devido pela Devedora à Securitizadora, uma multa equivalente a 12 (doze) parcelas de sua remuneração mensal; e

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

(iii) em qualquer reestruturação das características dos CRI após a Data de Emissão, será devido pela Devedora à Securitizadora, a título de *fee* de reestruturação o valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) por participação em assembleia que delibere sobre referida repactuação. Entende-se por reestruturação alterações nas condições dos CRI relacionadas: **(a)** às Garantias; **(b)** às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, data de vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; **(c)** *covenants* operacionais ou financeiros; **(d)** eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; e/ou **(e)** quaisquer outras alterações relativas aos CRI e aos Documentos da Operação também serão consideradas reestruturação. O fee de reestruturação deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis após a apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora. O fee de reestruturação será acrescido de ISS, da PIS, da COFINS, CSSL e IRRF. Ocorrendo impontualidade no pagamento de reestruturação, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, desde que não arcadas pela Devedora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

(vi) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Observação: Todos os valores serão acrescidos dos respectivos tributos incidentes os quais são: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição sobre o Lucro Líquido – CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre o custo nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

ANEXO IV
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

1. A Devedora deverá destinar a totalidade dos recursos líquidos captados por meio das Notas Comerciais integral e exclusivamente para o custeio das obras de construção civil e demais despesas necessárias para a consecução do(s) empreendimento(s) imobiliário(s), devidamente identificado(s) na Tabela 1 abaixo, respeitada a destinação dos recursos prevista na Tabela 2 abaixo ("Destinação de Recursos").

2. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados por meio da presente Emissão relativos a Destinação de Recursos ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante da Tabela 2 abaixo, observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar este Termo de Emissão e/ou o Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer Evento de Vencimento Antecipado.

3. Adicionalmente, caso a Devedora deseje destinar os recursos das Notas Comerciais a outros imóveis e empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora, além daqueles inicialmente previstos neste Termo de Emissão, tal modificação deverá ser aprovada em Assembleia de Titulares dos CRI, cuja regras de convocação, instalação e deliberação são aquelas estipuladas no Termo de Securitização.

4. A data limite para que haja a efetiva Destinação de Recursos dos recursos obtidos por meio desta emissão será a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Caso haja o resgate ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora e eventualmente da Securitizadora com relação à destinação de recursos, perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

5. A Devedora deverá comprovar à Securitizadora o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários para a Destinação de Recursos, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses, em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em junho e dezembro, e até a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão, relatório semestral na forma do "Modelo de Relatório Semestral" abaixo ("Relatório Semestral") conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os Relatórios de Medição emitidos pelo Agente de Medição, quando já contratado, referentes aos gastos incorridos no desenvolvimento do Empreendimento no semestre anterior, bem como dos documentos indicados no item 6 abaixo, conforme aplicável (em conjunto, "Documentos de Destinação"); e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, com o

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

consequente resgate antecipado dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, a Devedora deverá disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

6. Para fins exemplificativos, os seguintes tipos de documentos serão aceitos para a comprovação de utilização dos recursos captados por meio da Operação em acordo com o quanto exigido neste Anexo: termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação.

7. Mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos demais documentos previstos no item acima, a Securitizadora deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais a partir dos documentos fornecidos nos termos do item acima. Sem prejuízo do dever de diligência, a Securitizadora assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

8. A Securitizadora não realizará, diretamente, o acompanhamento físico das obras do Empreendimento para fins de verificação da aplicação dos recursos das Notas Comerciais, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Securitizadora, do Relatório Semestral e dos Documentos de Destinação previstos acima.

9. Adicionalmente, caso entenda necessário, a Securitizadora poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

10. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

11. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos deste Termo de Emissão.

12. Os dados orçamentários do Empreendimento, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a emissão das Notas Comerciais pela Devedora, são informados na tabela descrita no "Modelo de Relatório Semestral" abaixo.

13. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos neste instrumento) poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista no Termo de Emissão.

14. Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Notas Comerciais para os fins aqui previstos, o que será verificado nos termos deste Anexo, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata este Anexo, exceto se em razão de determinação de Autoridade for necessária qualquer comprovação adicional.

15. Sem prejuízo do disposto acima, ainda que todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora no Termo de Emissão sejam cumpridas, a Devedora permanecerá obrigada a comprovar à Securitizadora a correta e completa Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is)

Imóvel(is) (RGI/Endereço)	Proprietário	Possui Habite-Se?	Valor estimado de recursos da emissão a serem alocados no imóvel lastro	Percentual do valor estimado de recursos da emissão para o imóvel lastro	Objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
O empreendimento imobiliário denominado *"Platea 19"*, o qual se encontra em desenvolvimento pela Devedora na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei 4.591, no imóvel localizado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, Rua Paula Gomes, nº 33, Centro, objeto da matrícula nº 7.835, do 3º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná.	PLATEA 19 INCORPORADORA S.A.	Não	Até R$ 20.000.000,00	100%	Não

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Imóveis (semestral, em R$)

Período	2026	2027	2027	TOTAL
Semestre	1º Semestre	2º Semestre	3º Semestre	
Valor (R$)	R$ 5.873.934,49	R$ 8.744.600,20	R$ 4.666.326,15	**R$ 19.284.860,84**

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

Modelo de Relatório Semestral

Período: [=]/[=]/20[=] até [=]/[=]/20[=]

PLATEA 19 INCORPORADORA S.A., *sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mauá, nº 110, Alto da Glória, CEP 80.030-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 50.860.184/0001-38, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("Devedora"), em cumprimento ao disposto no "Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada da Platea 19 Incorporadora S.A" ("Termo de Emissão"),* ***DECLARA*** *que os recursos recebidos em virtude do Termo de Emissão foram utilizados no último semestre, para a finalidade prevista no Anexo I do Termo de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos de Destinação anexos ao presente relatório, destinou os recursos da integralização da seguinte forma:*

Imóveis	***Proprietário***	***Matrícula/ Cartório***	***Endereço***	***Status da Obra (%)***	***Destinação dos recursos/etapa do projeto: Construção – Incorporação, Infraestrutura, e Outros***	***Documento (Nº da Nota Fiscal)***	***Comprovante de pagamento***	***Percentual do recurso utilizado no semestre***	***Valor gasto no semestre***
[=]	*[=]*	*[=]*	*[=]*	*[=]*	*[=]*	*[=]*	*[=]*	*[=]%*	*R$[=]*

Total destinado no semestre	*R$ [=]*
Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data	*R$ [=]*
Valor Líquido da Oferta a destinar	*R$ [=]*
Valor da Oferta	*R$ [=]*

Atenciosamente,

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

ANEXO V
TRIBUTAÇÃO

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

Os investidores pessoas físicas estão isentas do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995 e artigo 5º, da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, geralmente e à exceção dos

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11, da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16, da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: **(i)** aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014; e **(ii)** aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

Com relação aos investidores estrangeiros, nos termos do art. 876 do Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e **(ii)** nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, "b", da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de **(i)** 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e **(ii)** 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: **(i)** remuneração

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; **(ii)** prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); **(iii)** vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); **(iv)** vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); **(v)** inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; **(vi)** se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; **(vii)** comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo BACEN ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência; **(viii)** procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e **(ix)** o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1° e parágrafo 1º-B, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), regulado pela Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001, artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º, do Decreto nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

No caso dos CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: **(i)** 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e **(ii)** 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa nº 1.585).

Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

(Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, XVI e XVII, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Contribuição PIS e COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º, da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

ANEXO VI

FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, aos Avalistas e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política econômica do Governo Federal

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados, financeiro e de capitais brasileiros;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- mudança na política fiscal e no regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão afetar negativamente o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

Efeitos da política anti-inflacionária

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dos mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e dos Avalistas.

Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização de recebíveis imobiliários, podendo trazer, eventualmente, ociosidade operacional à Emissora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Atualmente, a Lei nº 14.430/22, dispõe sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente vinte anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Registro de companhia securitizadora

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliário, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas e/ou às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de títulos de securitização.

Risco da existência de credores privilegiados

Os dispositivos na Lei 14.430 e previstos no Termo de Securitização que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Securitizadora à emissão específica de certificados de recebíveis imobiliários produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia Securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.

Entretanto, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação", de forma que, eventualmente, a autoridade judiciária poderá desconhecer ou não reconhecer o disposto na Lei 14.430.

Por força da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, eventualmente e por desconhecimento do poder judiciário poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia do regime fiduciário e consequentemente, do Patrimônio Separado.

Riscos relacionados aos seus acionistas

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

Riscos relacionados aos seus fornecedores

Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, agentes fiduciários, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de rating, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências, restrições e preços. A relação da Emissora com seus fornecedores não está sujeita a regulamentação governamental.

Considerando a relevância dos referidos fornecedores para a adequada execução das atividades relacionadas à Oferta Privada, caso algum deles promova reajustes significativos nos preços contratados, sofra processo de falência, deixe de cumprir suas obrigações contratuais ou não mantenha o padrão de qualidade exigido, poderá ser necessária sua substituição. Tal substituição pode, por consequência, afetar negativamente a gestão e operacionalização dos Créditos Imobiliários e das Garantias vinculadas, o que pode comprometer a integridade da estrutura da operação e impactar adversamente os direitos e os interesses dos Titulares dos CRI.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

Sobre seus potenciais clientes, a Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de operações de securitização.

Riscos relacionados aos seus clientes

A principal fonte de receita da Emissora é a que decorre de serviços relacionados à securitização de direitos creditórios. Sendo assim, a saúde financeira dos clientes que contratam a Emissora tem papel relevante na formação do resultado da Emissora. Não existem garantias de que a Emissora mantenha sua atual carteira de clientes ou que possa expandi-la no futuro.

RISCOS RELACIONADOS AOS SETORES DA ECONOMIA NOS QUAIS A EMISSORA ATUE

Efeitos relacionados ao setor de securitização imobiliária

Já os Titulares dos CRI estão sujeitos aos riscos associadas ao inadimplemento dos Créditos Imobiliários. O setor imobiliário também está sujeito ao declínio da atividade econômica do Brasil, já que isto pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor, afetando a emissão dos CRI pela Emissora e consequentemente, sua rentabilidade. Alguns riscos das operações imobiliárias devem ser analisados, como por exemplo, falhas na constituição da garantia real ou insuficiência das garantias reais prestadas, revisão judicial ou rescisão de contrato que dá origem ao direito creditório e pagamento antecipado dos direitos creditórios.

Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da emissora

Nos termos do artigo 26 da Lei n° 14.430/22, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado sobre os Créditos do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei n° 14.430/22. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de se encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas a passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A baixa liquidez da Devedora pode afetar sua capacidade de pagamento dos CRI e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Resultados desfavoráveis para a Devedora e os Garantidores em disputas judiciais podem afetar negativamente seus negócios e situação financeira

A Devedora e os Garantidores poderão ser parte de processos judiciais, relacionados a questões de natureza cível, fiscal, trabalhista e criminal, bem como de processos administrativos, incluindo demandas judiciais e/ou administrativas relacionadas aos seus setores de atuação, sendo que decisões contrárias aos seus interesses, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem gerar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora e dos Garantidores, o que pode dificultar o cumprimento, pela Devedora e pelos Avalistas, de suas obrigações de pagamento no âmbito dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, decisões contrárias aos interesses da Devedora e dos Garantidores, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam suficientemente cobertos pelas suas provisões, o que impactará seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

Insolvência da Devedora e dos Garantidores

Durante o prazo de vigência dos CRI, a condição financeira da Devedora e dos Garantidores poderão ser alteradas negativamente por diversos fatores externos, de modo que a Devedora e os Garantidores estão sujeitos ao risco de insolvência. Na hipótese de Resgate Antecipado ou Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e/ou eventual excussão das Garantias, a Devedora e os Garantidores poderão não dispor de outros recursos para o adimplir as Obrigações Garantidas, o que poderá impactar adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À EMISSÃO

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

Risco em função da Oferta Privada

A Oferta Privada não foi objeto de análise prévia e/ou registro pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta Privada seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia e registro na CVM e na ANBIMA. Nesse sentido, os Titulares dos CRI interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta Privada devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que **(i)** não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta Privada, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a Titulares dos CRI que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM e ANBIMA, e **(ii)** as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas neste Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como Juros Remuneratórios.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Determinadas matérias precisam ser aprovadas

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação.

Sendo assim, caso os referidos quóruns não sejam obtidos nas deliberações das Assembleias de Titulares dos CRI, determinadas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Riscos financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(i)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(ii)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(iii)** risco de falta de liquidez.

Risco estrutural

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada", desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Ausência de agente fiduciário na estrutura da Operação

Por se tratar de uma Oferta Privada, a emissão não contará com a atuação de um agente fiduciário. Nessa condição, inexistirá a figura de um representante dos Titulares dos CRI independente, responsável por convocar assembleias, declarar o vencimento antecipado das obrigações, promover medidas de cobrança, defender coletivamente os interesses dos investidores perante autoridades judiciais ou administrativas, bem como para exercer as demais atribuições típicas dessa função, que serão observadas exclusivamente na forma prevista neste Termo de Securitização.

Diferentemente das ofertas que tem a nomeação de um agente fiduciário para a defesa dos titulares de valores mobiliários, nesta estrutura caberá exclusivamente aos próprios Titulares dos CRI, e à Emissora, conforme aplicável, acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

Ainda que tal dispensa seja admitida pela legislação e regulamentação em vigor, os Titulares dos CRI deverão estar cientes de que essa característica pode dificultar a coordenação de medidas coletivas e a adoção tempestiva de providências necessárias à preservação de seus direitos, podendo aumentar a exposição a riscos de natureza operacional, jurídica e financeira.

Risco da existência de credores privilegiados

Os dispositivos na Lei 14.430 e previstos no Termo de Securitização que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Securitizadora à emissão específica de certificados de recebíveis imobiliários produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia Securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.

Entretanto, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação", de forma que, eventualmente, a autoridade judiciária poderá desconhecer ou não reconhecer o disposto na Lei 14.430.

Por força da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, eventualmente e por desconhecimento do poder judiciário poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Riscos relacionados à tributação dos CRI

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos Créditos Imobiliários e, consequentemente o pré-pagamento parcial ou total dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco de vencimento Antecipado das Notas Comerciais

Em determinadas hipóteses, a Emissora e não realizará análise independente sobre a ocorrência de eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais. Assim sendo, a declaração de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais pela Emissora poderá depender de envio de declaração ou comunicação pela Devedora informando que um evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora sobre a ocorrência de um evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais, as providências para declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI, poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora, o que poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Liquidação do Patrimônio Separado e resgate antecipado dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, há possibilidade de resgate antecipado das Notas Comerciais. Desta forma, uma vez verificada a ocorrência de uma hipótese de liquidação e/ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emissora, com os recursos pagos pela Devedora, deverá efetuar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI e, consequentemente realizar o resgate antecipado dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

Nessas hipóteses e no caso de se verificar qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI poderão ter seus respectivos horizontes originais de investimento reduzidos.

Nesse contexto, o inadimplemento da Devedora, bem como a insuficiência do Patrimônio Separado pode afetar adversamente a capacidade do Titular de CRI de receber os valores que lhe são devidos antecipadamente. Em quaisquer dessas hipóteses, o Titular de CRI, com o horizonte original de investimento reduzido, poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos em investimentos que apresentem ou não a mesma remuneração buscada pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Emissora, pela Devedora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. Adicionalmente, em caso de inadimplência da Devedora em realizar a liquidação e/ou pagamento antecipado ou, conforme aplicável, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado para promoção de sua liquidação antecipada, o Titular de CRI poderá não ser capaz de realizar investimentos adicionais que apresentem ou não a mesma remuneração buscada pelos CRI. Adicionalmente, a ocorrência de uma hipótese de resgate antecipado dos CRI poderá ter impacto adverso na liquidez e ensejar em perda de liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que parte considerável dos CRI poderá ser retirada de negociação.

Sem prejuízo de referidas previsões referentes ao pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários e a consequente possibilidade de resgate antecipado dos CRI, na ocorrência de qualquer hipótese de resgate antecipado dos CRI, bem como de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado: (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) não é possível assegurar que a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerão em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI, reunidos em assembleia deverão eleger outra companhia securitizadora para assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização.

Em Assembleia de Titulares dos CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia de Titulares dos CRI de promover a liquidação do Patrimônio Separado, tal decisão não acarreta, necessariamente, em um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, e, por conseguinte, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois: (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da ocorrência da hipótese de resgate antecipado dos CRI, bem como dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado e/ou do evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à alíquota que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Riscos de insuficiência da AFP

No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução da AFP. Não há como assegurar que a AFP, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para resgatar integralmente os CRI, observado que o valor declarado da AFP não foi objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Riscos de insuficiência da CF

No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução da CF. Não há como assegurar que a CF, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para resgatar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Riscos de insuficiência da AFI

No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução da AFI. Não há como assegurar que a AFI, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para resgatar integralmente os CRI, observado que o valor declarado da AFI não foi objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Risco de auditoria jurídica

No âmbito da Oferta Privada foi realizada auditoria legal por um escritório especializado contratado, com escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Devedora, aos Avalistas, aos cônjuges anuentes, ao Imóvel e/ou ao Empreendimento e aos antecessores do Imóvel.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

A auditoria jurídica não teve o condão de ser exaustiva e pode não ter sido capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão e para a Oferta Privada, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados.

Ademais, em razão do escopo restrito, tal auditoria jurídica não apresentará juízo de valor em relação à análise de crédito das pessoas auditadas, sendo possível que o Imóvel, os Créditos Imobiliários, a Devedora, os Garantidores e/ou eventuais antecessores do Imóvel possuam pendências que não tenham sido identificadas no momento da Emissão e/ou da emissão da opinião legal do assessor legal, ou que foram objeto de declaração incorreta e/ou inverídica por uma das partes dos Documentos da Operação, e que possam vir a ser questionados e gerar eventual contingência ao Patrimônio Separado, sejam por eventual questionamento de originação que resulte na caracterização de fraude contra credores e/ou à execução, desconstituição de personalidade jurídica, dentre outras situações que podem vir a impactar diretamente os Créditos Imobiliários e as Garantias, o que por consequência, irá impactar negativamente nos CRI.

Risco decorrente de discussões judiciais

A Devedora e/ou os Avalistas podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que anulem, impeçam e/ou prejudiquem a cobrança ou execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI.

Riscos relacionados a não verificação das Condições Precedentes

A integralização dos CRI depende da verificação e implemento de Condições Precedentes estabelecidas no Termo de Emissão e neste instrumento. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que os Investidores encontrarão opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

Riscos pela inexistência de rating

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos Investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de Amortização Programada dos CRI e Juros Remuneratórios.

A inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Durante o prazo de vigência dos CRI, a Devedora pode ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos. Como consequência desses fatores no decorrer do tempo, poderá haver uma predisposição ao inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o que, consequentemente, aumentará o risco de não pagamento dos CRI.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias, que poderão ser insuficientes para pagamento integral dos CRI

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação garantida, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas a ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados nos Documentos da Operação.

Nessa hipótese, o valor obtido com a execução das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares dos CRI.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

Risco de não obtenção de registro do Termo de Emissão, do Contrato de AFP e do Contrato de CF perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes

O Contrato de AFP e o Contrato de CF ainda não foram devidamente registrados perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de não publicidade da AFP e da CF perante terceiros, em decorrência da burocracia e exigências cartoriais. A Devedora poderá vir a enfrentar dificuldades junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, o que pode vir a afetar a eficácia da AFP e da CF, ocasionando perdas aos potenciais investidores.

Risco de não obtenção de registro da AFI perante o Cartório de Registro de Imóveis competente

A AFI pelo Contrato de AFI ainda não foi devidamente registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de não eficácia da AFI, em decorrência da burocracia e exigências cartoriais. A Devedora poderá vir a enfrentar dificuldades junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o que pode vir a afetar a eficácia da AFI, ocasionando perdas aos potenciais investidores.

Risco de desapropriação

O Imóvel poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Direitos Creditórios, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Risco relacionado à ausência de laudo de avaliação do Imóvel e à eventual insuficiência da AFI

Embora tenha sido devidamente realizada auditoria jurídica sobre o Imóvel no âmbito da Oferta Privada, tal auditoria teve natureza exclusivamente jurídica e não compreendeu avaliação econômico-financeira do Imóvel. O Imóvel não foi objeto de avaliação por empresa especializada para a elaboração de laudo estimando seu valor de mercado e seu valor de venda forçada. Consequentemente, não há garantia de que, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas e eventual excussão da AFI, o valor obtido com a alienação do Imóvel será suficiente para resgatar integralmente os CRI, podendo os Titulares dos CRI sofrer perdas financeiras.

Risco de concentração de devedor dos Créditos Imobiliários

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

Os Créditos Imobiliários são concentrados em apenas 1 (um) devedor, qual seja, a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, que deram origem aos Créditos Imobiliários.

Em que pese a existência do Aval outorgado pelos Avalistas, a ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários representa risco adicional para os Titulares dos CRI.

A Oferta está sujeita à possibilidade de distribuição parcial

Será admitida a distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação da haja colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo. Caso haja a Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta Privada será cancelado pela Emissora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das partes ou de realização de Assembleia de Titulares dos CRI.

Demais riscos

O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

ANEXO VII
FÓRMULAS DE CÁLCULO

- **´Cálculo da Remuneração**

O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator Juros – 1)

onde:

J = valor da Remuneração devida ao final do Período de Capitalização calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao produtório da Taxa DI composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma :

FatorJuros = (FatorDI x FatorSpread)

onde:

FatorDI = produtório dos fatores da Taxa DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_k\right)\right]$$

onde:

k = número de ordem dos fatores da Taxa DI, variando de 1 até "n";

n = número total de Taxa DI considerada em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DIk = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 4 (quatro) Dias Úteis (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = corresponde a sobretaxa (spread) de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$FatorSpread = \left\{ \left[\left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right] \right\}$$

onde:

spread = 4,00000000

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre a 1ª (primeira) Data de Integralização (inclusive), no caso do 1º (primeiro) Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização e a data de cálculo (exclusive) sendo "n" um número inteiro.

Observações:

(i) considera-se "Período de Capitalização" o intervalo de tempo que se inicia: (a) a partir da 1ª (primeira) Data de Integralização (inclusive) e termina na 1ª (primeira) Data de Pagamento (exclusive), no caso do 1º (primeiro) Período de Capitalização; e (b) na Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, Resgate Antecipado ou vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso;

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

(ii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3, considerando a taxa referente ao dia anterior a data de cálculo;

(iii) efetua-se o produtório dos $(1+TDI_K)$ fatores, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) o fator resultante da $(1+TDI_K)$ expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

(vii) para efeito do cálculo de TDIk será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no quarto dia anterior à data do cálculo da Remuneração (exemplo: para cálculo da Remuneração no dia 15, a Taxa DI considerada para cálculo de TDIk será a publicada no dia 11 pela B3, pressupondo- se que tanto os dias 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis).

Clicksign 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

2. CRI Platea 19 - Termo de Securitizacao - EHBP 2026.08.17 (sign off).pdf

Documento número #7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67

Hash do documento original (SHA256): fd356308a86f725eaae23f383ca9d2bc98ad2178aa6c5d76ce146e625bea2d6e

Hash do PAdES (SHA256): b84b131bd574fc9c41b24296e5e8bf22a9ef6d8a45ed08364fa05dd22f2826ed

Assinaturas

2 assinaturas digitais e 2 assinaturas eletrônicas

Pedro Henrique Farias

CPF: 340.272.228-30

Assinou como testemunha em 17 ago 2026 às 18:04:03



Pedro Henrique Farias

Bruno Patrício Braga do Rio

CPF: 099.213.817-50

Assinou como parte em 17 ago 2026 às 16:54:42

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 12 mar 2028



Bruno Patrício Braga do Rio

Samuel Albino da Silva

CPF: 023.219.337-12

Assinou como parte em 17 ago 2026 às 13:32:51

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 abr 2028



Samuel Albino da Silva

Milena Freitas Sanches

CPF: 526.006.548-44

Assinou como testemunha em 17 ago 2026 às 14:00:17



Milena Freitas Sanches

Log

17 ago 2026, 12:55:00	Operador com email MERCADO@EICKHABER.COM.BR na Conta d6ae3601-7770-437e-8046-b0ff1c7e8c34 criou este documento número 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67. Data limite para assinatura do documento: 12 de outubro de 2026 (11:51). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
17 ago 2026, 13:11:31	Operador com email MERCADO@EICKHABER.COM.BR na Conta d6ae3601-7770-437e-8046-b0ff1c7e8c34 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 25 de outubro de 2026 (11:51).

17 ago 2026, 13:11:35	Operador com email MERCADO@EICKHABER.COM.BR na Conta d6ae3601-7770-437e-8046-b0ff1c7e8c34 adicionou à Lista de Assinatura: msanches@eickhaber.com.br para assinar como testemunha, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Milena Freitas Sanches.
17 ago 2026, 13:11:35	Operador com email MERCADO@EICKHABER.COM.BR na Conta d6ae3601-7770-437e-8046-b0ff1c7e8c34 adicionou à Lista de Assinatura: pfarias@eickhaber.com.br para assinar como testemunha, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Pedro Henrique Farias.
17 ago 2026, 13:11:35	Operador com email MERCADO@EICKHABER.COM.BR na Conta d6ae3601-7770-437e-8046-b0ff1c7e8c34 adicionou à Lista de Assinatura: bruno.rio@reit.com.br para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruno Patrício Braga do Rio e CPF 099.213.817-50.
17 ago 2026, 13:11:35	Operador com email MERCADO@EICKHABER.COM.BR na Conta d6ae3601-7770-437e-8046-b0ff1c7e8c34 adicionou à Lista de Assinatura: samuel.albino@reit.com.br para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Samuel Albino da Silva e CPF 023.219.337-12.
17 ago 2026, 13:32:51	Samuel Albino da Silva assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 023.219.337-12. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 7799cc(...), vide anexo manuscript_17 ago 2026, 13-25-07.png. IP: 200.142.98.166. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.984698 e longitude -43.197919. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1498.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
17 ago 2026, 14:00:17	Milena Freitas Sanches assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail msanches@eickhaber.com.br. CPF informado: 526.006.548-44. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 00a734(...), vide anexo manuscript_17 ago 2026, 13-58-41.png. IP: 191.205.239.58. Componente de assinatura versão 1.1498.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
17 ago 2026, 16:54:42	Bruno Patrício Braga do Rio assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 099.213.817-50. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo d89e39(...), vide anexo manuscript_17 ago 2026, 16-51-58.png. IP: 200.142.98.166. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.98485564372188 e longitude -43.19975122001675. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1498.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
17 ago 2026, 18:04:03	Pedro Henrique Farias assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail pfarias@eickhaber.com.br. CPF informado: 340.272.228-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 257b6b(...), vide anexo manuscript_17 ago 2026, 18-03-03.png. IP: 191.205.239.58. Componente de assinatura versão 1.1498.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
17 ago 2026, 18:04:10	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67.

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://www.clicksign.com/validador e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 7ccd72ba-a981-4e05-ade9-2b25e8aa2b67, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Pedro Henrique Farias

Assinou o documento enquanto testemunha em 17 ago 2026 às 18:04:03

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 257b6b(...)



Pedro Henrique Farias
manuscript_17 ago 2026, 18-03-03.png

Bruno Patrício Braga do Rio

Assinou o documento enquanto parte em 17 ago 2026 às 16:54:42

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo d89e39(...)



Bruno Patrício Braga do Rio
manuscript_17 ago 2026, 16-51-58.png

Samuel Albino da Silva

Assinou o documento enquanto parte em 17 ago 2026 às 13:32:51

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 7799cc(...)



Samuel Albino da Silva
manuscript_17 ago 2026, 13-25-07.png

Milena Freitas Sanches

Assinou o documento enquanto testemunha em 17 ago 2026 às 14:00:17

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 00a734(...)



Milena Freitas Sanches
manuscript_17 ago 2026, 13-58-41.png